

# Les îles privées

## Le point de vue des propriétaires

Jacques LESCAULT

**Le projet Life " Archipels et îlots marins bretons " concerne, pour une large part, des îles privées. Son objectif n° 4, notamment, vise à instaurer "une politique contractuelle de conservation du patrimoine naturel de ces îles". Mettant en évidence certaines difficultés d'application de la " Charte des petites îles ", il permet aux propriétaires d'émettre de nouvelles propositions.**

Il y a environ une centaine d'îles privées en France, situées, pour une très large majorité d'entre elles, en Bretagne (d'où l'intitulé du projet Life), ce qui signifie en général côtes découpées, marées importantes, climat océanique avec des sécheresses estivales. La surface totale de ces îles est de 1 000 hectares pour un linéaire côtier de 200 kilomètres. L'île moyenne a moins de 10 hectares, elle est située à 2 ou 3 kilomètres du continent.

Dans leur presque totalité, ce sont des îles habitées, la plupart du temps de manière temporaire. Le patrimoine humain (traditions, architecture, occupation des sols...) est de grande valeur, même si l'histoire a parfois laissé des scories (carrières sauvages, constructions excentriques ou malheureuses...). Le patrimoine naturel est important. On s'accorde à le dire riche et menacé.

Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, ces îles ont abrité des exploitations familiales agromarines, que leur isolement maintenait dans un relatif archaïsme. Après une période de désaffectation de plusieurs dizaines d'années, elles se sont transformées, pour leur partie bâtie, en résidences familiales, conservant presque intégralement en l'état l'espace naturel ou redevenu tel après l'arrêt de l'agriculture.

La gestion de l'ensemble (partie anthropisée et espace naturel) est toujours assurée par les propriétaires. C'est, pour des raisons évidentes (rigueur des éléments naturels, difficultés d'accès), une gestion délicate et coûteuse. La valeur foncière de ces îles a, elle, fortement augmenté sous l'effet cumulé de la rareté et de l'engouement : elle est aujourd'hui très élevée. De plus, cette valeur est globale, elle ne sépare pas la partie bâtie de l'espace naturel, ce qui a pour effet de mettre l'hectare de lande sur une île au prix de l'hectare de jardin botanique (environ cent fois le prix de l'hectare de lande continentale). Alors que les espaces naturels continentaux, très souvent de faible valeur foncière, sont disponibles pour entrer dans des structures collectives de conservation, les îles demeurent des propriétés individuelles non sécables et ceci entraîne des conséquences importantes sur la gestion de leurs espaces naturels.

---

### La relation avec le Conservatoire : un choix

---

La singularité écologique des îles privées (des lambeaux habités d'espace naturel de bonne qualité) et leur singularité économique



**Certaines îles privées abritent des milieux naturels remarquables et bien préservés. Il convient de maintenir ces milieux par des modalités de gestion en accord avec les caractéristiques environnementales. Ici, l'île Modez, sur la commune de Lanmodéz, dans le Trégor-Goëlo.**

(une valeur foncière élevée) ne les dispensent pas d'être assujetties aux lois et réglementations contemporaines (POS, loi Littoral, classement, occupation du DPM...) et d'entretenir les rapports habituels des propriétaires fonciers avec les administrations et collectivités correspondantes. Il y a environ cinq ans, les propriétaires – ou du moins la majorité d'entre eux – se sont groupés en une association dont les objectifs sont triples :

- défendre leurs intérêts de propriétaires,
- faire entendre leur point de vue sur les particularités de l'application des dispositions réglementaires aux îles (sentier, cales...),
- adopter une démarche active en matière de protection de leurs espaces naturels.

Il faut souligner que l'association mène des actions collectives ou individuelles à valeur exemplaire, assure la concertation et l'information sans jamais porter atteinte aux pouvoirs des propriétaires, adhérents mais non assujettis. La protection des espaces naturels a conduit l'association à engager avec le Conservatoire du littoral une relation volontariste, ne résultant pas d'une obligation réglementaire et, pour cette raison, ayant un caractère contractuel, qui traduit l'inten-

tion des parties : la "Charte des petites îles". Ainsi, les propriétaires, redoutant les interventions patrimoniales à prix cassés du Conservatoire, adoptent un comportement actif en matière de protection de leurs espaces naturels, en l'absence d'obligations légales. Ils participent ainsi à l'œuvre globale de protection des espaces naturels. Le Conservatoire, de son côté, dans la mesure où cette protection se trouve assurée, n'est pas contraint à une politique d'acquisitions de biens fort coûteux et d'une gestion aussi délicate que coûteuse.

La Charte, outre une information et une concertation réciproque, prévoit l'usage éventuel de trois outils, qui sont les suivants :

– Le bilan patrimonial, inventaire et audit écologique, sorte d'état des lieux effectué pour une île déterminée par un organisme qualifié et indépendant : confidentiel, il peut suggérer des actions de restauration éventuelle et/ou de gestion ; il ne comporte pas d'évaluation foncière.

– La convention de servitude : comme son nom l'indique, elle constitue une aliénation substantielle du droit de propriété. Elle fait obligation au propriétaire du "fonds servant" de respecter un certain nombre de

contraintes, toutes négatives, énoncées par le Conservatoire du littoral, dénommé "fonds dominant". Ce contrat, qui est attaché au sol et non au propriétaire, grève la propriété à titre définitif ; il est inscrit aux hypothèques.



### **Parmi les espèces présentes sur l'île Modez, l'huître-pie, particulièrement friand de coques.**

— La convention d'objectifs, qualifiée parfois de convention de gestion : il s'agit d'un contrat simple, limité dans le temps et dans lequel le propriétaire et le Conservatoire conviennent de mener en commun des actions positives (à la différence des interdictions de la convention de servitude) de "connaissance, préservation, restauration de l'espace naturel" de l'île.

La Charte des petites îles se présente donc comme un accord-cadre entre des partenaires qu'aucune disposition réglementaire ne contraint à entretenir des rapports, sauf dans un cas très sensible, celui de la mutation. Il faut souligner que cet accord volontariste et récent (1998) a été conclu sans clauses financières.

## **Mise en œuvre et limites**

À ce jour, plusieurs bilans patrimoniaux ont été établis, une seule convention de servitude a été signée et aucune convention d'objectifs.

Les bilans sont appréciés par les propriétaires. Sans représenter véritablement une révélation, ils constituent un outil de connaissance et un guide pour l'action dans la gestion de la partie espace naturel des îles. Mais, et c'est là que commencent à apparaître des problèmes, les propriétaires n'ont généralement pas attendu les bilans pour assumer la gestion de leurs îles. Comme Monsieur Jourdain avec la prose, ils ont fait, parfois sans le savoir, de la gestion d'espace naturel. Dans certains cas, il est vrai, ils l'ont fait sans respecter certains préceptes qui leur semblent encore loin d'avoir force de réglementation. Ils ont fait et ils font encore du "jardinage" ou du reboisement. Le document Life (page 37) parle

avec une certaine condescendance - mais cela n'a cependant pas détourné les propriétaires de participer activement au projet - de "particuliers" qu'il faudrait "aider à gérer et à éviter certains travers (éradication excessive, introduction d'espèces...)" (Projet européen Life nature n° B4-3200/98/470 "Archipels et îlots marins de Bretagne", Bretagne Vivante - SEPNEB, Brest, p. 37, paragraphe 1.1).

Il y a une différence importante en matière de gestion entre les îles du Conservatoire et les îles privées. Dans le premier cas, le propriétaire n'est jamais le gestionnaire, dans le second, le propriétaire est toujours le gestionnaire. Celui-ci n'imagine pas de transférer tout ou partie de la gestion à un tiers, fût-il animé des meilleures intentions. En revanche, il est disposé à réfléchir et à agir dans le sens d'une protection active des espaces naturels qui dépendent de lui ; il est également prêt à accepter des concours financiers et techniques sur des objectifs spécifiques, avec une contrainte correspondante de contrôle. Mais il ne peut s'empêcher d'adopter une ligne de prudence et d'esprit critique vis-à-vis d'un organisme qui ne gère pas lui-même et vis-à-vis de certaines pratiques de gestion aux conséquences coûteuses ou incertaines.

Ceci l'amène à poser des questions :

— S'il apparaît clairement que la protection des espaces naturels est essentiellement affaire de réglementation, il faut savoir qu'est-ce qui tient lieu de "La Loi et les Prophètes" en matière de gestion active de cette protection ?

— Est-il écologiquement incorrect d'introduire des espèces ?

— Que faire alors des figuiers, espèce introduite s'il en est, présents sur toutes les îles ?

— Certains espaces naturels des îles ne sont-ils pas parfois des espaces agricoles retournés à la friche ?



Pierre Lescault

**La réhabilitation d'habitats communautaires peut consister à faire le choix de la restauration de la lande au lieu de nouvelles plantations d'arbres, comme ici sur cette petite île privée.**

– Peut-on faire du pastoralisme sans bergers ? etc.

Tout cela explique la réserve du propriétaire, à laquelle s'ajoute une interrogation sur la pérennité d'éventuels financements dans le cas d'opérations récurrentes et coûteuses



**Au début du siècle dernier, l'industrie de la plume faillit bien causer la disparition de l'aigrette garzette.**

qu'il serait amené à effectuer dans un cadre contractuel. En ce qui concerne la convention de servitude, il est certain qu'on entend d'abord "servitude", et qu'un propriétaire ne souscrira une telle convention qu'en échange d'avantages aussi réels que les droits qu'il attribue au titulaire du fonds dominant. En outre, on peut faire l'observation que la convention de servitude, construite sur des obligations négatives, ne facilite pas particulièrement la gestion active des espaces naturels qui a besoin, pour être efficace, de trois ingrédients : le volontarisme, la compétence et des ressources pérennes. Ces réserves ne doivent pas être interprétées comme une réticence des propriétaires à mettre en œuvre une politique contractuelle, mais au contraire comme le souci de l'améliorer en s'appuyant sur l'expérience.

## Perspectives

La gestion de l'espace naturel, en particulier dans les îles privées, est une œuvre de longue haleine. Or la relation contractuelle du Conservatoire et des îles privées est récente et le projet Life, perçu comme un accélérateur temporaire, a permis de mettre en évidence des aspects qu'on peut perfectionner.

Sans attendre, on peut formuler les propositions suivantes :

– La gestion active de l'espace naturel est perçue par de nombreux propriétaires comme une idée neuve. Du temps et de l'information sont nécessaires.

– Sur la longue durée, le bilan patrimonial est le meilleur moyen de mesurer l'efficacité de cette gestion. Il conviendrait de rendre périodiques ces bilans (de la même manière que les bilans d'entreprise) afin de mettre en évidence une progression qui n'est pas instantanée.

– Les conventions d'objectifs à caractère unique sont susceptibles d'avoir un effet d'entraînement et d'incitation, mais il faut aussi trouver des solutions pour les opérations récurrentes, comme la récupération des déchets (cependant, il est vrai qu'il ne s'agit pas des îles mais de l'estran !).

L'existence du projet Life "Archipels et îlots marins bretons" a cristallisé des difficultés d'application, somme toute bien naturelles, dans un accord d'un type nouveau entre des partenaires de natures très différentes. Mais il en est résulté pour les propriétaires d'îles privées une source d'échanges et de contacts précieux avec la communauté scientifique et associative, gage de pérennité de l'œuvre abordée. ■



**Sterne : ses œufs doivent être protégés plus particulièrement des goélands argentés, des rats... et des touristes.**

Les dessins sont de Pierre Lescault.

**Jacques LESCAULT** est président de l'association Les petites îles de France et propriétaire de l'île Modez, dans le Trégor.



**Tous les cinq ans, des pèlerins rejoignent à marée basse l'île Modez, pour le "pardonn de Saint Modez".**